



Protokoll extra föreningsstämma

Tid: 7/12, 2017

Plats: Bysis Bok och Papper

Dagordning

1. Öppnande

Fredrik Nyman, styrelseordförande i BRF Fällan 3, öppnade mötet.

2. Godkännande av dagordningen (se stämmohandlingar)

Dagordningen godkändes med justeringen att punkt tio flyttades till dagordningens plats 8.

3. Val av stämмоordförande

Efter omröstning valdes Sofia Strandell till ordförande.

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Ordförande anmälde Elin Lervik som sekreterare.

5. Val av två justerare tillika rösträknare

Fredrik Nyman och Mattias Vepsä utsågs till justerare och rösträknare.

6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Ett par medlemmar menade att stämman ej blivit stadgeenligt utlyst. Styrelsen föredrog för tid för kallelse samt när möteshandlingarna sändes ut.

Stämman beslutade att genomföra mötet, trots att handlingar skickats ut efter stadgeenlig tidsplan.

7. Fastställande av röstlängd

19 Närvarande

5 Fullmakter

Stämman fastställde röstlängden till 24 röstberättigade.

8. Till extra föreningsstämma ingivet ärende av medlemmar (se stämmohandlingar)

8:1. Motionärerna föreslog stämman att fatta beslut om ett stopp för det påbörjade belyningsprojektet i trapphuset, den planerade trapphusrenoveringen samt att hänskjuta frågorna till den ordinarie föreningsstämman 2018.

24 avlagda röster.

10 ja för motionen.
14 nej för motionen.

Stämman beslutade efter sluten votering, med röstsiffrorna 14 röster mot 10, att avslå motionen.

8:2. Motionärerna föreslog stämman att fatta beslut att ge styrelsen i uppdrag att till ordinarie föreningsstämma 2018 att ta fram en fullständig underhållsplan med kostnadsuppskattning som grundar sig på offerter, samt en långsiktig likviditetsprognos med riskbedömningar.

Stämman beslutade, efter försöksvotering, att avslå motionen.

9. Till extra föreningsstämma ingivet ärende av styrelsen (se stämmohandlingar)

9:1. Förslag om att ge styrelsen uppdraget att förbereda och genomföra försäljning av kontorslokal 1103 (35 kvm) som bostadsrätt

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.

9:2. Förslag om att ge styrelsen uppdraget att förbereda ytterligare försäljning av kontorslokaler om maximalt 215 kvm som bostadsrätter.

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.

9:3. Förslag om att använda beloppet från försäljningen/försäljningarna till att amortera på föreningens skuld

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.

10. Till extra föreningsstämma ingivet ärende av styrelsen; förslag om stadgeändring, enligt ny lagstiftning. (bilaga xx)

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.

11. Stämmans avslutande
Ordförande avslutade mötet.

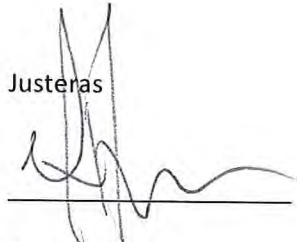
Vid protokollet:



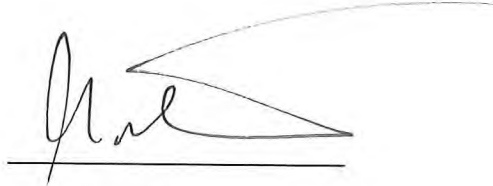


Elin Lervik

Justeras



Fredrik Nyman



Mattias Vepsä



Hej Medlem!

Bifogat finner ni den formella kallelsen till extra föreningsstämma den 7 december i Bokhandeln på gatuplan. I anslutning till stämman hålls det traditionsenliga glöggminglet och det finns också möjlighet till julklappsshopping i bokhandeln.

Stämman är bostadsrättsföreningen högsta beslutande organ och till denna stämma har vi 3 ärenden att avhandla. De finns upptagna i agendan som punkt 8, 9 och 10.

Punkt 8 – Stadgeändring handlar om ren formalia. Ny lagstiftning kring ekonomiska föreningar ändrades förra året och den innebär att ett antal av våra stadgar behöver uppdateras för att följa lagen. Bostadsrättsföreningar har till den sista juni 2018 på sig att göra detta. Det här är det första beslutet av två som behövs för att ändra våra stadgar - det andra beslutet som fastställer de nya stadgarna tas på den ordinarie stämman som preliminärt hålls i maj. Vårt förslag till ändringar har utformats i samarbete med Bostadsrätterna och berör endast de paragrafer som påverkas av lagändringarna. Du finner vårt beslutsunderlag som **Bilaga 1**. Om du vill ta del av det nya stadgeförslaget i sin helhet går det bra att ladda ner dem från föreningens hemsida. Det går också bra att lägga en lapp i styrelsebrevlådan, då lägger vi stadgeförslaget i din brevlåda.

Punkt 9 – Omvandling av kontor är desto viktigare och handlar om vår förenings långsiktiga ekonomiska förutsättningar. Vi lever sedan start farligt nära, eller rentav över gränsen för att vara en äkta förening eller privatbostadsföretag som numer är den korrekta benämningen. Styrelsen föreslår därför att man får mandat att omvandla upp till 250 kvm kontorsyta till bostadsrätter vilket med råge skulle befästa oss som en äkta förening. Vidare skulle intäkterna från försäljningarna hjälpa oss att betala av våra lån och på sikt skulle vi kunna avgiftsbefria medlemskapet.

Att av Skatteverket behandlas som oäkta är mycket ofördelaktigt för oss medlemmar och bör därför undvikas. Regelverket kring detta är snårigt och det underlättas inte av de olika möjligheterna att räkna. Vi försöker att ge er hela bilden i beslutsunderlaget som utgör **Bilaga 2**.

Punkt 10 – Belysningsprojekt och underhållsplan är två frågor som väckts av 4 medlemmar. Det handlar en del om tycke och smak men också om styrelsens rörelsefrihet kontra medlemmarnas inflytande. Ni finner de undertecknande medlemmarnas inlaga och förslag som **Bilaga 3**.

Styrelsen delar inte dessa 4 medlemmars åsikt och gillar inte heller deras förslag. Styrelsen förklarar varför samt redovisar sina motförslag i **Bilaga 4**.

Som underlag bifogar vi även en översikt av gällande underhållsplan i **Bilaga 5**.

I en förening är det viktigt med högt till tak och att man även om man inte delar andras åsikter ändå respekterar allas rätt att uttrycka dem. När det gäller beslut så är det till slut ändå majoriteten som avgör men för att göra det hållbart och rättvisande vill vi alltid ha så stor uppslutning på våra stämmor som möjligt, särskilt när det handlar om så viktiga frågor som de ovan. Därför önskar vi dig varmt välkommen till vår extra föreningsstämma!

Väl mött! / Styrelsen

Härmed kallas till Extra Föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Fällan 3.

Tid: 18:30 torsdagen den 7 december

Plats: Bysis Bok & Papper, Bysistorget 8

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Till extra föreningsstämma ingivet ärende av styrelsen;
Beslut om stadgeändring
9. Till extra föreningsstämma ingivet ärende av styrelsen;
 1. Beslut om att ge styrelsen mandat att sälja kontorslokal 1103 om 35 kvm som bostadsrätt
 2. Beslut om att ge styrelsen mandat att vid tillfälle sälja ytterligare kontorslokaler om maximalt 215 kvm som bostadsrätter
 3. Beslut om att använda beloppet från försäljningen/försäljningarna till att amortera på föreningens skuld
10. Till extra föreningsstämma ingivet ärende av medlemmar;
 1. Beslut om att stoppa påbörjade initiativ gällande belysning i trapphus och planerad trapphusrenovering och hänskjuta frågan till ordinarie föreningsstämma 2018
 2. Beslut om att ge styrelsen i uppdrag att till ordinarie föreningsstämma 2018 lägga fram en fullständig underhållsplan med kostnadsuppskattning som grundar sig på offerter, samt en långsiktig likviditetsprognos med riskbedömningar
11. Stämmans avslutande

Underlag till extrastämma: Ändring av föreningens stadgar

Bakgrund

Den 1 juli 2016 trädde ändringar i lagen om ekonomiska föreningar i kraft. Även bostadsrättslagen ändrades. Vi måste därför enligt lag ändra våra stadgar och detta ska ske senast den 30 juni 2018. För att genomföra ändringar i föreningens stadgar krävs att samtliga röstberättigade är ense om det. Ändringar kan också ske om beslut fattas på två på varandra följande föreningsstämmor. Styrelsen har därför beslutat att förslag till stadgeändring skall tas upp på denna extrastämma samt på den ordinarie föreningsstämman som sker under våren 2018.

När de nuvarande stadgarna togs fram 2013 använde vi oss av den standard som organisationen Bostadsrätterna tillhandahöll. Inför denna uppdatering har vi återigen använt oss av deras standard och inte gjort några ändringar eller tillägg. Det fullständiga nya stadgeförslaget finns tillgängligt på föreningens hemsida www.bysistorget8.se, se flik "Om föreningen" och avsnitt "Blanketter". Det går också utmärkt att från styrelsen begära en papperskopia. Hör av er till oss via mail eller lapp i brevlådan så ser vi till att ni får stadgeförslaget.

Nedan redovisas de 8 ändringar som måste göras under 5 olika paragrafer.

Ändringar

1. 16 § ändring i andra stycket, första meningen:

I nuvarande stadgar: Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Efter ändring: Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

2. 18 § ändring i första stycket, andra meningen:

I nuvarande stadgar: Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt.

Efter ändring: Ombudet ska visa upp en skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt.

3. 18 § tillägg om ett femte stycke:

Efter ändring: Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

4. 30 § ändring i första stycket, tredje punkten:

I nuvarande stadgar: att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen

Efter ändring: att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

5. 30 § ändring i första stycket, fjärde punkten:

I nuvarande stadgar: att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig

Efter ändring: att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

6. 30 § tillägg om en sjätte punkt i första stycket:

Efter ändring: om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

7. 34§ ändring i andra meningen:

I nuvarande stadgar: Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

Efter ändring: Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

8. 47§ ändring i fjärde meningen:

I nuvarande stadgar: Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Efter ändring: Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman röstar för att anta ovanstående förslag om 8 punkter till ändringar i föreningens stadgar. Ytterligare en omröstning kommer att ske på den ordinarie föreningsstämman i vår, först därefter kan de nya stadgarna antas.

Underlag till extrastämma: Ombildning av kontorslokaler till bostadsrätter

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Fällan 3 är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. En förening anses vara äkta om minst 60% av intäkterna avser bostäder med bostadsrätt, detta benämns nedan som kvalificerade intäkter. I vår förening har vi stora kontors- och butiksytor som ger oss stora intäkter och vi ligger därför på gränsen till att bli oäkta. Hur beräkningen ska göras är inte helt tydligt; om vi räknar som i fastighetstaxeringen ligger vi faktiskt under gränsen, men om vi istället baserar beräkningarna på hyran för föreningens kvarvarande bostadshyresrätt ligger vi på 60,6% i kvalificerade intäkter (detta sätt att räkna är också vedertaget enligt Skatteverket).

Det finns mycket stora skattemässiga nackdelar med att vara en oäkta förening. Om vår förening skulle klassas som oäkta skulle föreningens vinst beskattas med 22%, som exempel kan nämnas att det hade inneburit ca 110 000 kr i skattekostnader 2016. Vidare skulle medlemmarna förmånsbeskattas med ca 1 000-3 000 kr per månad beroende på lägenhetens storlek, dessutom skulle medlemmarnas reavinstskatt bli högre vid lägenhetsförsäljning.

Styrelsen ser det som en av sina allra viktigaste uppgifter att se till att föreningen förblir äkta över tid och har därför utrett olika alternativ till detta. Styrelsen anser att det mest attraktiva alternativet för att öka andelen kvalificerade intäkter är att ombilda en del av föreningens kontorsyta till bostadsrättsyta. Svårigheten att genomföra en sådan ombildning är att kontorshyresgästerna har besittningsskydd och tillfällena när vi får in några lediga kontor är mycket få. Nu har en av våra lokalhyresgäster, ägaren till Barth Produktion som hyr lokal 1103 om 35 kvm, uttryckt att han är intresserad av att köpa sin kontorslokal som bostadsrätt. Styrelsen föreslår därför att vi ska genomföra en ombildning och försäljning av aktuell kontorslokal för att på så vis öka andelen kvalificerade intäkter. Styrelsen föreslår även att vi ska arbeta aktivt för att genomföra ombildning och försäljning av ytterligare några kontorslokaler; dels för att ytterligare öka andelen kvalificerade intäkter, dels för att väsentligt stärka föreningens ekonomi.

Ekonomiska förutsättningar för den aktuella ombildningen

Den aktuella kontorslokalen ligger på våning 1 och skicket är slitet. Styrelsen har låtit två olika mäklare värdera lägenheten, och med tanke på lokalens skick samt på rådande osäkerhet på bostadsmarknaden har en mäklare från Södermäklarna bedömt priset till 2 700 000-3 100 000 kr, och en mäklare från Svensk Fastighetsförmedling till 2 850 000-3 050 000 kr. Per kvadratmeter är värderingen därmed i intervallet 77 100-88 600 kr/kvm.

Kontorslokalen inbringar idag en intäkt om 92 100 kr per år. Styrelsen anser att hela insatsen bör användas till att amortera på föreningens skuld, och den årliga räntebesparingen vid ett pris om 2 700 000 kr uppgår, med nuvarande snittränta om 3,4%, till 91 800 kr. Vidare skulle den nya bostadsrätten ha en årsavgift om ca 7 300 kr per år. Sammantaget skulle föreningens löpande resultat från försäljningen därmed bli något bättre vid det försäljningspriset. Givetvis kommer styrelsen att verka för att ett sådant högt pris som möjligt nås. Se tabellen på följande sida för nyckeltal.

	Nuläge	Efter ombildning
Lokalyta	931 kvm	896 kvm
Lokalintäkter	1 862 000 kr/år	1 770 000 kr/år
Bedömt försäljningspris av bostadsrätt		2 700 000 kr
Föreningens skuld	20 657 500 kr	17 957 500 kr
Skuld per kvm bostadsrätt	8 390 kr/kvm	7 192 kr/kvm
Föreningens räntekostnader (snittränta 3,4%)	702 400 kr/år	610 600 kr/år
Kvalificerade intäkter enl. fastighetstaxering	56,2%	57,6%
Kvalificerade intäkter enl. kvarvarande hyresrätt	60,6%	62,0%

Styrelsen vill tillägga att det inte är den sista kronan som är det viktigaste i denna affär. Som exempel kan nämnas att en prisdifferens på 10 000 kr/kvm, totalt 350 000 kr, innebär med föreningens nuvarande räntor endast en skillnad om 11 900 kr/år i vårt resultat. Denna peng är mycket liten i jämförelse med de ekonomiska konsekvenser som föreningen och medlemmarna skulle få om vi klassas som oäkta. Vår åsikt är därför att vi bör sälja lokalen även om vi skulle få ett försäljningspris som kan upplevas lågt.

Långsiktigt mål - ombildning av ytterligare kontorslokaler

Styrelsen anser att föreningens långsiktiga mål bör vara att konvertera sammanlagt ca 250 kvm kontor. Vi har idag mycket låga lokalhyror om 2 000 kr/kvm/år, och marknadshyrorna för kontor och butiker i området är 2 500-3 900 kr/kvm/år enligt två olika konsultfirmor. Vi har idag ingen möjlighet att höja hyrorna eftersom vi redan ligger på gränsen för att bli oäkta, men om vi konverterar en del av kontorsytan kan vi höja resterande lokalhyror och få in samma lokalintäkter som idag.

Styrelsens beräkningar visar att om vi konverterar totalt ca 250 kvm kontor och säljer dem som bostadsrätter för i genomsnitt 80 000 kr/kvm kan vi:

- Amortera hela föreningens skuld
- Ha 0 kr i räntekostnader och därmed spara ca 700 000 kr per år jämfört med idag
- Höja lokalhyror från 2 000 kr/kvm/år till 2 500 kr/kvm/år, totala lokalintäkter jämfört med idag skulle vara -160 000 kr per år
- Sammanlagt skulle ökningen av föreningens löpande resultat uppgå till 540 000 kr per år, detta skulle göra att vi helt kan ta bort våra medlemsavgifter
- Öka andelen kvalificerade intäkter till 60,5% om vi räknar enligt nuvarande fastighetstaxering och 64,8 % om vi räknar baserat på vår kvarvarande hyresrätt

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman fattar beslut om att:

1. Ge styrelsen mandat att sälja kontorslokal 1103 om 35 kvm som bostadsrätt
2. Ge styrelsen mandat att vid tillfälle sälja ytterligare kontorslokaler om maximalt 215 kvm som bostadsrätter
3. Använda hela beloppet från försäljningen/försäljningarna till att amortera på föreningens skuld

2017-10-25

BEGÄRAN OM EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till styrelsen i bostadsrättsföreningen Fällan3
 Bysistorget 8 NB
 118 21 STOCKHOLM

Begäran om extra föreningsstämma enligt §14 i Brf Fällans stadgar.

1. BAKGRUND

I enligt med lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) svarar styrelsen för föreningens organisation och förvaltning av föreningen. Vilket konkret handlar om löpande arbetsuppgifter såsom bokföring, redovisning, löpande underhåll av fastigheten, upphandling av tjänster för olika typer av arbeten, bankkontakter, arbetsgivaransvar om anställda finns etc.

Övriga frågor som rör föreningen fattar föreningsstämman beslut om. Även i fråga om sådan åtgärd som formellt sett skulle kunna beslutas av en styrelse hänskjuts detta till föreningsstämman om det innebär **stora kostnader** för föreningen. Detsamma gäller när det finns anledning att tro att medlemmarna motsätter sig åtgärden. Detta hör ihop med den **aktsamhetsplikt** som styrelsen har men som kan vara svår att bedöma för styrelsen.

Mot bakgrund av oklarheter kring gällande underhålls-/investeringsplan & finansiering, eventuella ingrepp i fastigheten som kan påverka fastighetens kulturvärden, men även framtida marknadsvärden för fastigheten och bostadsrätter samt avgifter, vill undertecknade medlemmar av Bostadsrättsföreningen Fällan 3 begära att styrelsen kallar till en extra föreningsstämma inom lagstadgad tid för behandling av nedanstående beslutspunkter.

2. UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanen är den lista med olika underhålls- och investeringsåtgärder som föreningen räknar med blir nödvändiga de närmaste 10 - 20 åren. Varje åtgärd ska dessutom vara prissatt och med frekvent intervall hållas uppdaterad. På så sätt kan framtida fastighetsinvesteringar, underhåll och åtgärder summeras och ge en god prognosbild av den ekonomiska framtiden för fastigheten. Detta är underhållsplanens ena syfte, d.v.s. att få fram hur mycket som måste avsättas för investeringar och underhåll av fastigheten varje enskilt år. Det andra syftet är att ha en planering för när och i vilken prioriteringsordning åtgärderna blir aktuella. Därtill behöver hänsyn även tags för alla övriga okända riskfaktorer, såsom nya lagar och myndighetskrav, oväntade problem, ökade och underskattade tilläggskostnader etc.

I den av föreningsstämman tillstyrkta årsredovisningen för 2015 framgår prioritering för framtida åtgärder. Exempelvis kan planen ge följande detaljerade bild:

Åtgärd	År
Tvättstugans maskinella utrustning	2018
Undercentralen	2019
Fönster, inventering högt upp o söder/väst	2020
Avloppssystemet, spola alla avloppsrör	2024
Trapphus, målningssunderhåll väggar och tak	2024
Fönster alla målas	2029

Byte av undercentral måste ses som en mer prioriterad åtgärd, än renovering av trapphus med utbyte av belysning. Båda är mycket omfattande kostnader som måste projekteras och prioriteras rätt. Allt för många projekt som pågår samtidigt och under lång tid kommer att bli påfrestande för både boende och affärsidkare i fastigheten.

En trapphusrenovering med eventuellt utbyte av belysning måste ta hänsyn till det kulturhistoriska värdet för den fastigheten som vi gemensamt bor i och ansvarar för. Att inte ta hjälp av expertis i form av byggnadsantikvarie upplevs oprofessionellt. Vi ansvarar gemensamt för fastigheten både på kort och längre sikt. Vårdslösa och oaktsamma fastighetsförändringar kan i framtiden innebära stora kostnader och leda till värdeminskning.

Medlemmarna har rätt att kräva att mer än ett förslag presenteras, för att säkerställa sina intressen. Informationen måste vara öppen och transparent för samtliga medlemmar, allt för att undvika dyra misstag. Fastighetsekonomi och bevarande av kulturhistoriska värde går hand i hand. Vi behöver vara aktsamma om vår fina fastighet och vår goda ekonomi.

3. BESLUTSPUNKTER


Till extra föreningsstämma föreslås att beslut fattas om;

- 1) att stoppa påbörjade initiativ gällande belysning i trapphus och planerad trapphusrenovering och hänskjuta frågan till ordinarie föreningsstämma 2018.
- 2) att ge styrelsen i uppdrag att till ordinarie föreningsstämma 2018 lägga fram en fullständig underhållsplan med kostnadsuppskattning som grundar sig på offerter, samt en långsiktig likviditetsprognos med riskbedömningar.


Undertecknade medlemmar i Bostadsrättsföreningen Fällan 3 begär härmed att en extra föreningsstämma utlyses av styrelsen


Mats Larsson
lgh 1503



Carina Larsson
lgh 1503



Anders Lidström
lgh 1301


Kristina Lidström
lgh 1301


Jan Nilsson
lgh 1303


Hans Alletta
lgh 1302


Birgitta Ericson
lgh 1302


Annelie Kyllösten
lgh 1303

Underlag till extrastämma: Styrelsens ståndpunkt belysning & underhållsplan

Undertecknade medlemmar ger i sin begäran om extra föreningsstämma uttryck för sitt motiv och bakgrunden till sin begäran. Styrelsen vill nedan ge sin bild och klargöra sin ståndpunkt.

Styrelsens ansvar

Medlemmarna ger i den inledande bakgrunden sin tolkning av styrelsens ansvar och vad förvaltning innebär för dem. Vi menar att denna tolkning uttrycks onödigt snävt för att passa deras syfte. Styrelsen instämmer helt i beskrivningen att frågor som innebär stora kostnader, avsevärd förändring av inriktning eller där en stor andel av medlemmarna kan tänkas motsätta sig en ändring bör hänskjutas till en föreningsstämma. Så har också gjorts tidigare exempelvis i balkongfrågan. Både nuvarande och tidigare styrelser tar aktsamhetsplikten på allvar. I fallet kring belysningen menar styrelsen dock att detta är en överdriven och onödig åtgärd.

När det gäller underhållsplan så togs en första sådan fram av konsultbolaget Densia under 2014. Planen har aldrig fungerat som eller benämnts investeringsplan, eller varit föremål för beslut/fastställande av föreningsstämma, utan togs fram för att hjälpa styrelsen att bedöma vår fastighets skick samt framtida underhållsbehov. Planen har under 2017 kompletterats och utökats av vår tekniska förvaltare Stoft AB, som numera också gör en årlig genomgång av fastighetens alla delar för att fastställa underhållsbehov och vid behov uppdatera planen. Underhållsplanen eller teknisk livslängd på gjorda investeringar har till och från redovisats i årsredovisningen, och styrelsen ser inga problem med att få med det i 2017 års redovisning. Underhållsplanen finns i en kondenserad version bifogad i materialet inför stämman, se Bilaga 5.

Vidare uttrycker de undertecknande medlemmarna att byte av undercentral är viktigare än renovering av trapphuset. Vår undercentral är i gott skick och kontrolleras med jämna intervall både av vår fastighetskötare samt av organisationen Fastighetsägarna genom avtalad tjänst – senast i år. Vår undercentrals framtid skall dock adresseras under kommande år då det finns kostnader att spara in genom förbättrad verkningsgrad.

Bakgrund till belysningsprojektet

Låt oss redovisa bakgrunden till att vi efter sommaren valde att gå vidare med det som i inlagan beskrivs som trapphusrenovering. Som en effekt av att sammansättningen i medlemsskaran förändrats har även styrelsen och styrelsearbetet genomgått en förändring under de senaste åren och ett antal nyinflyttade har tagit plats och bidragit med förändringsvilja och driv. Ett tydligare fokus på hållbarhet och trygghet men även effektivitet.

Föregående höst, vinter och vår innebar ett antal incidenter kring stölder på gård, rökutveckling i trapphus men framförallt obehöriga inpassager i entrén. Detta präglade den serie workshops och den priorlista som styrelsen höll för att ta fram önskvärda utvecklingsåtgärder UTÖVER de underhållsåtgärder som finns beskrivna i den redan nämnda underhållsplanen. Insatser på gård bedömdes som viktigast och där byttes cykelställen ut och belysningen utökades och förnyades.

Efter sommaren påbörjades förstudier kring både inpasseringssystem och förbättrad belysning i trapphuset. Det senare gick snabbast och målet var att pilotera på ett våningsplan, ta in synpunkter och sedan gå vidare för att kunna möta den mörka årstiden med ett ljusare och tryggare trapphus som också upplevs som välkomnande och snyggt. Vi tyckte också att det var rimligt att samtidigt måla

om trapphuset efter att vi tillför väsentligt mer ljus. Vi är flera som under årens lopp fått kommentarer kring skicket på trapphuset, det är mörkt, väggarna upplevs som smutsiga och daterade. Att vi skulle ha det så här och se ytterligare slitage de kommande 7 år kändes varken roligt eller realistiskt.

Eftersom vi ville ha en fungerande lösning på belysningen så vände vi oss till vår medlem Alexander Lervik som kostnadsfritt erbjöd sig att hjälpa till med att ta fram ett förslag. Eftersom Alexander både är en erkänd designer som jobbar mycket med belysning tyckte styrelsen att det var bra att han ville hjälpa till att ta fram ett förslag. Alexander föreslog att vi skulle uppdatera belysningen till en modern och betydligt ljusare lösning där det vackra 30-talstrapphuset möter nutid i form av strama spotlights. Styrelsen gillade förslaget och beslutade därför att på den glödheta byggmarknaden i Stockholm begära in offert. Offertsvaret bedömdes som rimligt av vår tekniska förvaltare och vi gick därför vidare med installationen på en våning. Vi i styrelsen gillar verkligen den nya lösningen som ger mycket mer ljus, och vi tycker också att den ger ett trevligt och mer levande ljussken.

I inlagan anses att belysning bara kan utformas på det sätt som huset byggdes på. Styrelsen finner inget stöd för detta i varken lagstiftning, stadgar eller i hur den nuvarande belysningen är utformad. I vår värld skall trapphusbelysningen tjäna ett syfte – att göra trapphuset tryggt, trevligt och fungerande.

Återkoppling

Styrelsen har all respekt för att det kan finnas olika åsikter om den nya belysningen, och eftersom vi vill att huset ska präglas av öppenhet har vi bjudit vi in alla medlemmar att lämna in sina synpunkter. Vi tog emot spontana reaktioner via e-post, efterfrågade andra på samma sätt och delade ut enkäter i brevlådorna. Resultatet av detta är att 5 medlemmar uttrycker sig ifrågasättande eller negativt medan det stora flertalet, 17 medlemmar, har uttryckt sig positivt. Fyra medlemmar har i skrivande stund inte återkopplat. Med detta resultat känner sig styrelsen manad att arbeta vidare med projektet, hade resultatet fallit ut på omvänt sätt hade vi självklart fått tänka om.

Visst handlar det om en inte obetydlig investering, offertern omsluter 110 kkr plus moms men har som tidigare sagts bedömts som rimlig av vår förvaltare. För dessa pengar får vi betydligt fler ljuskällor som kan rörelsestyras, dimmas och flyttas för att fylla sitt syfte. En flexibel och framtidssäkrad lösning.

Slutligen menar de undertecknande medlemmarna att man har rätt att kräva att mer än ett förslag presenteras – detta saknar stöd i stadgar eller lagstiftning men även i traditionen i huset. Vi har alltid strävat efter öppenhet och transparens och älskar välbesökta stämmor, givande grannmingel och städdagar där vi verkligen, konkret, får bry oss om vår fastighet. I fallet med belysning har vi nöjt oss med en lösning som vi verkligen gillade och där vi har en överväldigande del av huset med oss. När det kommer till färgsättning kommer vi, som tidigare kommunicerats, att måla upp förslag som man får förhålla sig till – i sken av den nya och bättre belysningen.

Underhållsplan

Förslaget om att upprätta en allenarådande underhållsplan skulle bakbinda kommande styrelser fullständigt och degradera dem till utförare av en 20-årsplan. Detta skulle innebära ytterligare svårigheter att få till en engagerad samling medlemmar som vill agera styrelse. Styrelsen förfogar redan över en långsiktig likviditetsprognos, vår ekonomi och likviditet är mycket god och vi vill använda det överskott vi årligen genererar till att utveckla fastigheten till godo för boende och hyresgäster

De 4 undertecknande medlemmarna har begärt en extra föreningsstämma eftersom de inte är nöjda med styrelsens arbete i belyningsfrågan. De pekar också på upplevda oklarheter kring underhållsplanen och hur styrelsen följer denna, samt ger en bild av att styrelsen agerar vårdslöst och oaktsamt. Vi menar att vi med detta utlåtande förklarar att så inte är fallet.

Som vi tidigare gett uttryck för vill vi i styrelsen att så många som möjligt i huset blir nöjda med trapphuset och kommer givetvis att respektera om stämman röstar för att låta trapphuset vara som det är. Vi driver inte en egen agenda – vi driver medlemmarnas agenda.

Styrelsens förslag till beslut:

- 1) Att påbörjade initiativ gällande belysning i trapphus och planerad trapphusreovering fortsätter som planerat.**

Detta förslag ställs emot de undertecknande medlemmarnas förslag att stoppa påbörjade initiativ och hänskjuta frågan till ordinarie stämma 2018 och innebär alltså ett fullständigt ogillande av det beslut de föreslår.

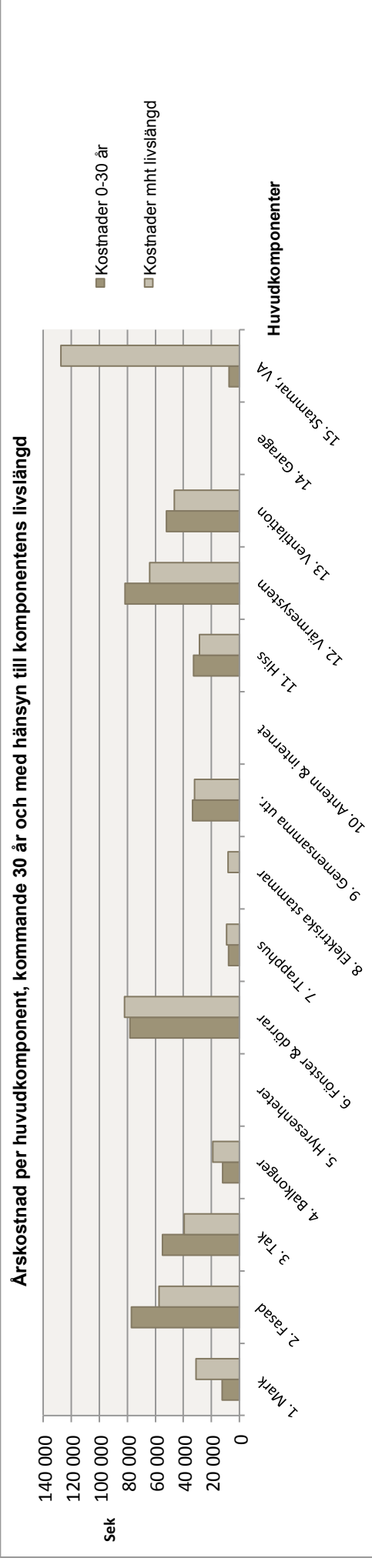
- 2) Att styrelsen omarbetar årsredovisning och verksamhetsberättelse för att bättre spegla den transparens styrelsen vill stå för och för att synliggöra den långsiktighet som faktiskt finns.**

Detta förslag ställs emot de undertecknande medlemmarnas förslag att ta fram en fullständig underhållsplan med kostnadsuppskattningar som grundar sig på offerter, samt en långsiktig likviditetsprognos med riskbedömningar och innebär alltså ett fullständigt ogillande av det beslut de föreslår.

Underhållsplan

Fastighetsägare Brf Fällan 3	Kvarter Fällan 3	Ort Stockholm	Byggnadsår 1931	Skapad av Pontus Marin	UHP skapad 2017-05-18	UHP uppdaterad
	Bostadsyta 2515	Lokalyta 931	Garageyta 0	Antal LOK 9	Antal P-Platser	
Omfattning UHP 2017-2046	Antal år 30		Antal LGH 27			

HUVUDKOMPONENTER	Beräknade kostnader år 0-30		Kostnader med hänsyn till livslängd		Jämförelsetal (Kostnader med hänsyn till livslängd)	
	Kostnad totalt [Sek]	Årskostnad [Sek/år]	Årskostnad [Sek/år]	Årskostnad per yta [Sek/år/m2]	Årskostnad per yta [Sek/år/m2]	Årskostnad per yta [Sek/år/m2]
1. Mark	366 300	12 210	4	31 035	9	11
2. Fasad	2 309 500	76 983	22	57 568	17	18
3. Tak	1 648 700	54 957	16	39 609	11	20
4. Balkonger	361 000	12 033	3	18 890	5	14
5. Hyresenheter	0	0	0	0	0	0
6. Fönster & dörrar	2 341 500	78 050	23	82 050	24	25
7. Trapphus	229 000	7 633	2	9 160	3	6
8. Elektriska stammar	0	0	0	8 126	2	2
9. Gemensamma utr.	1 006 200	33 540	10	32 000	9	14
10. Antenn & internet	0	0	0	0	0	0
11. Hiss	980 000	32 667	9	28 627	8	17
12. Värmesystem	2 448 700	81 623	24	64 277	19	13
13. Ventilation	1 565 465	52 182	15	46 472	13	11
14. Garage	0	0	0	0	0	3
15. Stammar, VA	224 400	7 480	2	127 480	37	39
SUMMA	13 480 765	449 359	130	545 296	158	194



Sammanställning kostnader 20 år

Årtal

Huvudkomponenter	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1. Mark	15			2			18						13			2	59			3
2. Fasad				37																
3. Tak	6	3	6	3	6	181	89	3	6	3	6	3	6	353	6	3	6	715	6	3
4. Balkonger							158				3									
5. Hyresenheter																				
6. Fönster & dörrar				420			221				420						221	420		
7. Trapphus							229													
8. Elektriska stammar																				
9. Gemensamma utr.						60		144			49							42	64	144
10. Antenn & internet																				
11. Hiss	40			280									40							
12. Värmesystem		459															35		54	
13. Ventilation		97		4	100	130	10	36			100	4	10	32		454	100		10	36
14. Garage																				
15. Stammar, VA	37					37					37					37				
Summa [Tsek]	98	558	6	746	105	408	724	183	6	3	614	7	68	384	6	496	419	1 177	136	182
Summa 5-års intervall [Tsek]			1 512				1 324						1 080					2 411		
Accumulerad kostnad [Tsek]	98	656	662	1 407	1 512	1 921	2 645	2 828	2 833	2 836	3 450	3 457	3 525	3 909	3 915	4 411	4 830	6 008	6 144	6 326
Total kostnad 20 år [Tsek]										6 326										

